

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 72/2025/DS-PT
Ngày 21 - 02 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 12 năm 2024 và ngày 21 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 419/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 330/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Nguyệt N, sinh năm 1955.

Địa chỉ cư trú: Số A, đường P, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Số A, Lê Hồng P, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lưu Hồng L, sinh năm: 1937 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị K (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, đường N, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Quốc Đ1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số A, đường P, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Đ1: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, Lê Hồng P, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Anh Lê Anh Huy B, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3. Chị Lê Thị Tường V, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường P, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Nguyệt N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Nguyệt N, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:*

Vào năm 1993, ông Lê Anh T là chồng bà Nguyễn Nguyệt N có mua của ông Lưu Hồng L phần đất diện tích 1500 m². Đến năm 1994, ông T mua tiếp của ông L phần đất diện tích 3000 m². Tổng cộng là 4500 m², theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Từ khi mua đất đến nay, bà N không có quản lý sử dụng đất. Hiện tại bà N không biết chính xác vị trí đất ở đâu, chỉ biết đất thuộc dự án Khu đô thị Trung tâm hành chính văn hóa, thể thao và dịch vụ tỉnh C.

Bà N không biết khi mua đất thì giữa ông T và ông L có đo đạc, xác định vị trí và cắm mốc hay không, do trước khi ông T chết, ông T không có nói lại cho bà N biết sự việc trên. Sau khi ông T chết, bà N tìm thấy giấy tờ mua bán nên căn cứ vào giấy tờ này để đi khởi kiện.

Đối với phần đất 4500m², ông T và bà N chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà N yêu cầu:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh T với ông Lưu Hồng L (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, ngày 24/02/1994).

Bà N được nhận số tiền bồi thường là 553.272.000 đồng. Ông L đã bán đất cho ông T, nên phần bồi thường này là của ông T, nên yêu cầu được nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích 1500 m², chỉ yêu cầu phần đất chuyển nhượng năm 1994 với diện tích 3.000 m². Ngoài yêu cầu trên, thì nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án; không cung cấp thông tin cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quốc Đ1, người đại diện theo ủy quyền của anh Đ1 trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của bà N. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Anh Huy B và chị Lê Thị Tường V trình bày: Ông Lê Anh T có mua đất của ông Lưu Hồng L theo như Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Nguyệt N. Tuy nhiên, do anh B và chị V còn nhỏ nên không biết việc ông T mua bán đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Nguyệt N về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Anh T và ông Lưu Hồng L (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, ngày 24/02/1994) có hiệu lực; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc được nhận số tiền bồi thường là 553.272.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Anh T và ông Lưu Hồng L (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất) đối với phần đất có diện tích 1500m². Tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu.

Buộc bị đơn trả lại cho bà Nguyễn Nguyệt N, anh Lê Quốc Đ1, anh Lê Anh Huy B, chị Lê Thị Tường V số tiền 17.095.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/9/2024, bà Nguyễn Nguyệt N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Nguyệt N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Hữu Đ tranh luận: Năm 1994, ông T có chuyển nhượng của ông L một phần đất diện tích 3.000 m² nhưng ông T chưa nhận đất nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 280/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Nguyệt N, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Anh T với ông Lưu Hồng L ngày 24 tháng 02 năm 1994 (thể hiện tại Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 02 năm 1994) với diện tích 3.000 m², tọa lạc tại khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, nguyên đơn không xác định được vị trí diện tích đất nhận chuyển nhượng trên thực địa và nguyên đơn không yêu cầu đo đạc phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên (BL 64).

[2] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 1993 và năm 1994 giữa ông T với ông L nhưng khi Toà án nhân dân thành phố Cà Mau thu thập được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất chuyển nhượng năm 1993 thì nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994. Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thừa nhận, khi ông T chết, bà N thấy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mới kiện. Như vậy, bà N chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để kiện ông L mà không biết việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thế nào, ông T đã nhận đất hay chưa.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 9 năm 1993 với diện tích 1.500 m² chưa có ký kiến của Bộ phận quản lý đất đai thị xã C để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 2 năm 1994 có diện tích 3.000 m² được Bộ phận quản lý đất đai thị xã C chấp thuận cho chuyển nhượng và cho ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 3 năm 1994. Ngoài ra, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cùng có vị trí đông giáp Lưu Hồng L, bắc giáp đất Lê Văn K1. Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thừa nhận hai phần đất chuyển nhượng liền kề nhau. Như vậy, thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi là thời điểm khác nhau nhưng cùng vị trí và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 đã bao gồm cả diện tích đất chuyển nhượng năm 1993 và được cơ quan có thẩm quyền cho phép đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 02 năm 1994, thể hiện: Phần đất tranh chấp có vị trí tứ cận rõ ràng. Ông L đã nhận đủ tiền và bên mua được quyền sử dụng đất từ ngày ký hợp đồng. Phần đất trên được Ban quản lý ruộng đất thuộc Phòng Kinh tế xác nhận cho làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 24 tháng 02 năm 1994. Ông T đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 6 năm 1998. Đến ngày 23 tháng 4 năm 2006, ông T chết. Khi, ông T còn sống, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông Lưu Hồng L và không có tranh chấp việc chuyển nhượng đất với ông Lưu Hồng L. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993, 1994 đã thực hiện xong. Mặt khác, số tiền 553.272.000 đồng là tiền bồi thường, hỗ trợ đất của ông Lưu Hồng L bị thu hồi nên yêu cầu của nguyên đơn nhận số tiền

trên là không có căn cứ. Do đó, bà N cho rằng chưa nhận đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Án sơ thẩm buộc ông Lưu Hồng L trả số tiền nhận chuyển nhượng 17.095.000 đồng là không phù hợp nhưng ông L không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét đối với quyết định buộc trả tiền 17.095.000 đồng của cấp sơ thẩm.

[5] Tại Công văn số 586/TTPTQĐ ngày 01/8/2023 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C phúc đáp nội dung yêu cầu của bà Nguyễn Nguyệt N về phần đất bị ảnh hưởng dự án Khu đô thị H, Văn hóa Thể thao và Dịch vụ tỉnh C trả lời: Ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L vào năm 1993, 1994 thì ông T đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, đồng thời trong phần chỉnh lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện ông T đã sang bán, chuyển nhượng cho nhiều hộ gia đình, cá nhân khác phần diện tích còn lại bị ảnh hưởng dự án thì bà N đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (BL 55, 56). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 02 năm 1994 giữa ông T với ông L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T năm 1998.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Nguyệt N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 280/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên án để dễ thi hành án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Nguyệt N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Nguyệt N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 280/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Nguyệt N về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Anh T và ông Lưu Hồng L (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, ngày 24/02/1994) là có hiệu lực; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc được nhận số tiền bồi thường là 553.272.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Anh T và ông Lưu Hồng L (Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất) đối với phần đất có diện tích 1500m².

Buộc bị đơn trả lại cho bà Nguyễn Nguyệt N, anh Lê Quốc Đ1, anh Lê Anh Huy B, chị Lê Thị Tường V số tiền 17.095.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Hồng L phải nộp số tiền là 855.000 đồng (chưa nộp). Bà Nguyễn Nguyệt N được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Nguyệt N được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Minh Trung